



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Ing. Evou Poláčkovou jako samosoudkyní ve věci

žalobců:

- a) [redacted], narozený dne [redacted]  
bytem [redacted], [redacted]  
b) [redacted], narozená dne [redacted]  
bytem [redacted], [redacted]  
oba zastoupení advokátem Mgr. Zdeňkem Tomášem  
sídlem třída Míru 92, 530 02 Pardubice

proti

žalovanému:

**Stavební bytové družstvo Pernštejn, IČ 00486337**  
sídlem třída Míru 2672, 530 02 Pardubice  
zastoupený advokátem Mgr. Josefem Smutným  
sídlem třída. Míru 92, 530 02 Pardubice

o nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o převodu bytové jednotky a nebytových prostor s příslušenstvím

**takto:**

- I. Návrh, aby žalovaný se žalobcem uzavřeli dnem právní moci tohoto rozsudku smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotkám bytového družstva ve znění, které je nedílnou součástí tohoto rozsudku jako jeho příloha, se zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

**II. Žalobci jsou povinni nahradit společně a nerozdílně žalovanému náklady řízení ve výši 20 328 Kč k rukám JUDr. Josefa Smutného, advokáta se sídlem Pardubice, třída Míru 92, 530 02, a to do tří dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.**

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se žalobou původně domáhal po žalovaném nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o převodu bytové jednotky a nebytových prostor s příslušenstvím mj. s odůvodněním, že žalované bytové družstvo je vlastníkem bytového domu čp. [redacted] – [redacted], postaveného na pozemcích označených jako stavební parcely č. [redacted], [redacted], [redacted] a [redacted] v katastrálním území [redacted], obec [redacted], část obce [redacted], dále je vlastníkem pozemků označených jako stavební parcela č. parc. st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted] v obci [redacted] a katastrálním území [redacted], které tvoří jeden funkční celek s domem č.p. [redacted], [redacted], a [redacted] v ulici [redacted], v obci [redacted], část obce [redacted], v katastrálním území [redacted]. Budova č.p. [redacted] – [redacted] je na základě prohlášení vlastníka z 29.6.2000 vloženého do katastru nemovitostí pod čj. [redacted], s právními účinky vkladu ke dni 28. 4. 2000, rozdělena na 52 bytových jednotek, 8 jednotek jiného nebytového prostoru a 21 jednotek garáží. Všechny jednotky jsou ke dni podání žaloby dosud ve vlastnictví žalovaného. Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště [redacted], na listu vlastnictví a následujících listech vlastnictví LV č. [redacted] (vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory) a LV č. [redacted] (vlastnictví jednotek) vše pro obec [redacted], katastrální území [redacted]. Žalobci jsou členy Stavebního bytového družstva Pernštejn, tj. žalovaného. Jako členové družstva jsou žalobci nájemci bytu umístěného v budově, a to bytové jednotky č. [redacted] v budově č.p. [redacted] – [redacted], postavené na pozemcích označených jako stavební parcely č. st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted] v katastrálním území [redacted], obec [redacted], část obce [redacted], spoluvlastnického podílu na společných částech domu o velikosti 91/10000, spojený s vlastnictvím jednotky č. [redacted], spoluvlastnického podílu o velikosti 91/10000 na pozemcích označených jako stavební parcely č. st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted] v katastrálním území [redacted], spojený s vlastnictvím bytové jednotky č. [redacted]. V budově čp. [redacted] – [redacted] byly Prohlášením vlastníka rovněž vymezeny níže uvedené jednotky jako nebytové prostory. Tyto jednotky jsou dle stanov žalovaného považovány za tzv. komerční nebytové prostory. Komerční nebytové prostory jsou ve smyslu čl. II. stanov nebytové prostory, které jsou pronajímány k obchodnímu využití třetím osobám. Jde tak o prostory, které nejsou přidělovány jednotlivým členům družstva do nájmu, jak vyplývá z Prohlášení vlastníka, jedná se o samostatné jednotky, a to nebytovou jednotku č. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]. Již od počátku vzniku Stavebního bytového družstva Pernštejn členové předpokládali, že budova (bytový dům) č.p. [redacted] – [redacted] bude rozdělena na jednotky a tyto poté budou převedeny do vlastnictví jednotlivých členů, v rozsahu a způsobem dle stanov družstva. Z uvedeného důvodu bylo v roce 2000 vyhotoveno Prohlášení vlastníka a budova právně rozdělena na jednotlivé jednotky, tj. byty, garáže a jiné nebytové prostory. Citovaný záměr převádět jednotky do vlastnictví členů bytového družstva je vyjádřen ve stanovách Stavebního bytového družstva Pernštejn ve znění ze dne 12. 6. 2012, a to v čl. XXXI. Dle stanov družstva má být do vlastnictví každého člena převedeno následující: bytová jednotka, event. garáž, k nimž má člen družstva nájemní právo, s bytovou jednotkou je ve smyslu zák. č. 72/1994 Sb., spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a spoluvlastnický podíl na pozemcích, dále pak spoluvlastnický podíl na komerčních nebytových prostorách, citovaných shora. Přestože, jak je uvedeno výše, se o převodu jednotek do vlastnictví členů jedná od roku 2000, do současné doby nebyl převod realizován, neboť tomu bránil dosud nesplacený investiční úvěr, o jehož vyplacení ve smyslu čl. XXXI stanov nebylo členskou schůzí rozhodnuto. Tento investiční úvěr byl v červenci 2013 splacen a žalovaní žalobci dopisem z 6. 8. 2013 sdělili, že pomínil důvod k uzavírání smluv o smlouvách budoucích, jak uváděl čl. XXXI stanov, ale je již přímo možné

uzavírat smlouvy o převodu vlastnictví. Dne 22.10.2013 se konala členská schůze, která dle programu měla mj. jednat o vypořádání úvěru, o převodech bytů, garáží, pozemků a nebytových prostor. Žalobci jsou toho názoru, že na základě stanov, a to konkrétně čl. XXXI. jim vzniklo právo, aby jim žalovaný, jako členům družstva, převedl do vlastnictví pronajatou bytovou jednotku a poměrnou část nebytových komerčních prostor. Článek XXXI. stanov toto právo spojoval s vyplacením investičního úvěru, a jelikož tento byl již splacen, stalo se toto právo dle názoru žalobců nepodmíněným. Žalovaný na žádost žalobců předmětnou bytovou jednotku a poměrnou část komerčních nebytových prostor do vlastnictví žalobců nepřevedl, domáhají se žalobci svého práva žalobou, aby projev vůle žalovaného k uzavření smlouvy o převodu byl nahrazen soudem. Následně žalobce navrhl připsání změny žalobního petitu s ohledem na dále uvedené skutečnosti. Žalovaný přijal dne 12. 11. 2014 nové stanov, dále žalovaný učinil Prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví, na základě kterého bylo u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště [redacted], provedeno vkladové řízení č.j. [redacted] a byly vymezeny jednotky tak, že žalovaný je k dnešnímu dni veden jako výlučný vlastník v něm uvedených jednotek, když všechny jednotky byly vymezeny v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., a jsou zaplány na LV č. [redacted] pro obec a k.ú. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště [redacted]. Žalobcům jako členům bytového družstva a nájemcům v žalobě uvedeného bytu vzniklo právo vyzvat žalovaného k tomu, aby s ním žalovaný uzavřel smlouvu, kterou na něj družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovým prostorům, žalobcům jejich právo na bezplatné převedení vlastnictví k bytu a nebytovým prostorům vyplynulo z tehdejšího znění stanov (ze dne 12. 6. 2012) dle čl. XXXI a z tohoto důvodu žalobci již 23. 12. 2013 podali žalobu v této věci. Žalobcům vzniklo právo na bezúplatný převod vlastnictví k bytu a nebytovým prostorům prokazatelně již před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. Žalobci se domáhají bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotkám – bytu označeného v žalobě, dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 636/42826 vzhledem k celku na nebytových jednotkách a jednotce č. [redacted]. dále se žalobci domáhají vydání spoluvlastnického podílu na jednotkách, které představují komerční nebytové prostory a na jednotce č. [redacted], která byla vytvořena přestavbou dřívějších nebytových prostor sloužících pro potřeby žalovaného jako kancelář a která je v současnosti využívána ke komerčnímu pronájmu osobám, které nejsou členy družstva. Svůj nárok opírají žalobci o legislativu platnou k okamžiku učinění výzvy k převodu vlastnictví a stanovami žalovaného, nárok není v rozporu ani s částí první hlavy I. zákona č. 89/2012 Sb. Žalobci se jako členové bytového družstva podíleli majetkovou účastí prostřednictvím svého členského podílu na pořízení předmětného nemovitého majetku, a to jak na pořízení jím fakticky užívaného bytu, tak i na pořízení nebytových prostor, a žádají tak jejich vydání. Při stanovení výše spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech vycházeli žalobci z toho, že velikost požadovaného spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jimi užívané jednotky (bytu, který má být vydán žalobcům) k celkové podlahové ploše všech jednotek v bytovém domě, přičemž se nepřihlíží k podlahové ploše převáděných nebytových prostor. Do podlahové plochy „nebytových prostor“ pak žalobci započítali i podlahovou plochu jednotky č. [redacted], která byla původně nebytovým prostorem a sdílí stejný osud jako další nebytové prostory. Jde o způsob logický a spravedlivý k ostatním členům družstva, neboť mezi všechny (případně budoucí) vlastníky bytů, příp. garáží, mohou být beze zbytku nebytové prostory včetně jednotky č. [redacted] rozděleny. Žádný z nebytových prostor (ani jednotka č. [redacted]) nebyl vyčleněn žalovaným k užívání pro vlastní potřeby družstva, což by činilo zákonnou překážku pro převod takového nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva. Nebytové prostory byly vybudovány výlučně nákladem členů družstva, jejich prací a z jejich majetkové účasti, a není zde nájemce, který by coby člen družstva měl svěřeny tyto nebytové prostory k užívání. S ohledem na skutečnost, že dle nového občanského zákoníku došlo ke změně okolností (žalovaný učinil nové Prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví), navrhli žalobci připsání změny žaloby, a

navrhují, aby soud nahradil projev vůle žalovaného k uzavření smlouvy ve znění, které je přílohou rozsudku. Soud dle návrhu žalobců rozhodl o změně žalobního návrhu žalobců dle jejich návrhu.

2. Žalovaný se k výzvě soudu vyjádřil a uvedl, že skutečně dlouhodobě připravuje převody bytových jednotek do vlastnictví jednotlivých členů družstva, pokud tito budou mít o takový převod zájem. Příprava majetkových převodů postoupila v roce 2013 do závěrečné fáze, neboť se očekávalo, že v daném roce bude splacen úvěr poskytnutý žalovanému na zateplení domu. Splacení úvěru bylo jednou ze základních podmínek pro následné převody bytů. Dne 7. 5. 2013 předložilo představenstvo žalovaného všem členům, včetně žalobců, konkrétní návrh postupu, a to ohledně převodu jednotek do vlastnictví. Tento návrh vycházel ze znění zákona č. 72/1994 Sb. a ze stanov družstva. V návrhu byly konkretizovány jednotlivé kroky, povinnosti člena družstva, z nichž některé se týkaly období před uzavřením smluv o převodu a jiné následujících povinností. Žalobce patřil k mnoha dalším členům, kteří projeví písemně zájem o převod jednotky. Žalovaný reagoval na zájem žalobce dopisem z 6. 8. 2013, ve kterém mj. žalovaný vyčíslil nesplacené závazky žalobce vůči žalovanému, jejichž splacení je podmínkou pro převod vlastnictví jednotky a výše uvedených poplatků, souvisejících s převodem vlastnictví jednotky a dalších prostor dle zákona č. 72/1994 Sb. Žalovaný v tomto dopise upozornil žalobce, že představenstvo družstva bude předkládat členské schůzi k odsouhlasení smlouvy o převodu vlastnictví jednotky spolu se spoluvlastnictvím společných částí domu. Dne 22. 10. 2013 se konala časově nejbližší členská schůze družstva, na které byli členové družstva seznámeni s návrhem představenstva družstva o postupu převodu vlastnictví bytových jednotek a souvisejících prostor do vlastnictví. Dokument byl ode dne 7. 5. 2013 vyvěšen ve vchodových prostorách jednotlivých částí bytového domu v informačních vitrínách. Představenstvo družstva při krocích vycházelo ze zákona č. 72/1994 Sb., dle kterého se bezplatně převádí bytová jednotka (případně garáž), podíl na nebytovém prostoru souvisejícím s užíváním bytu (garáže), podíl na pozemku a nebytový prostor, vzniklý na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostor budovy, dle § 24 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb. Stejně tak i ust. bodu 1 a 2 čl. XXXI stanov žalovaného odkazují na bezplatný převod dle zákona č. 72/1994 Sb., tedy včetně bezplatného převodu pouze těch nebytových prostor, které vznikly na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostor budovy. Těmto prostorům odpovídají pouze nebytové komerční prostory v prvním nadzemním podlaží, označené čísly ■■■-■■■ o výměře 16,3 m<sup>2</sup> a komerční prostory označené číslem ■■■ a ■■■ o výměře 13,24 m<sup>2</sup>. Všechny ostatní komerční prostory o výměře několika tisíc metrů čtverečních sloužící k pronájmu těmto podmínkám neodpovídají, neboť byly jako komerční prostory realizovány až v rámci výstavby bytového domu. Přípravované převody jednotek se těchto prostor netýkají. Členská schůze dne 22. 10. 2013 vzala na vědomí informaci představenstva družstva, nepřijala předložený návrh představenstva na převod vlastnictví vybraného majetku družstva na členy družstva a usnesením v bodě 9. rozhodla o vypracování detailních variant realizace převodu bytů a podílů na nebytových prostorech komisí, složenou z členů představenstva a vybraných členů družstva. Členská schůze 22. 10. 2013 dále odsouhlasila návrh představenstva o použití zisku z minulých let na umoření (zaplacení) nedoplatků členů vůči družstvu, úvěru na výstavbu a zaplacení podílu členů na zateplení objektu, úvěr byl družstvem zaplacen bance v červnu 2013, nicméně vznikl vnitřní dluh členů vůči družstvu, který bylo třeba vypořádat. Tímto členská schůze odstranila základní překážku v realizaci připravovaných převodů jednotek. Žalovaný poukázal na to, že žalobce před podáním žaloby nesplnil podmínky dle ust. § 23 odst 4 zák. č. 72/1994 Sb., platného do konce roku 2013, neboť již z dopisu z 6. 8. 2013 věděl, že má jako podmínku pro převod jednotky vyrovnat závazky vůči družstvu a zaplatit poplatky související s převodem vlastnictví jednotky, které ukládalo ust. § 24 odst. 5 zák. č. 72/1994 Sb., tak do podání žaloby tuto podmínku nesplnil a vyčíslené závazky neuhradil. Žaloba je předčasná i z toho důvodu, že schůze dne 22. 10. 2013 rozhodla o vypracování detailních variant realizace převodu bytů a podílů na nebytových prostorech, a to v termínu do konce března 2014. Minimálně do této doby nemohlo představenstvo byty převádět. Usnesení členské schůze, kterým je představenstvo vázáno,

vycházelo i ze zásadních změn na úseku soukromého práva v právním řádu ČR, když zákon č. 72/1994 Sb., byl ke dni 31. 12. 2013 zrušen. Žalovaný musí podřídit veškeré právní kroky a přípravu smluv o převodu jednotek do vlastnictví členů družstva novým právním předpisům, především zákonu č. 89/2012 Sb. (NOZ) a zákonu č. 311/2013 Sb. V domech s byty a nebytovými prostory, kterých se připravované převody týkají, nebylo přede dnem nabytí účinnosti NOZ, převedeno vlastnické právo ani k jediné jednotce. Žalovaný tedy musí nezbytně vymezit jednotky nikoliv dle č. 72/1994 Sb., ale dle nových právních předpisů, dle nichž jednotka jako věc nemovitá zahrnuje vedle bytu, garáže, ateliérů nebo nebytového prostoru, také spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; společnou částí nemovité věci je také pozemek, neboť družstvo je jeho vlastníkem. Na základě uvedeného žalovaný pokládá žalobu žalobce za šikanózní, je výrazem pokusu o zneužití práva a neslouží k potřebám praktického života s ohledem na skutečnost, že žaloba byla podána 8 dní před datem zrušení původních právních norem, v době kdy žalobce ví, jaký byl stanoven členskou schůzí postup a časový harmonogram pro převody jednotek, kdy je nutné nově vymezit jednotky dle nových právních předpisů a provést řadu administrativních úkonů souvisejících s jiným způsobem správy objektů po převodech jednotek, kdy se pracuje na přípravě smluv o převodu a především kdy žalobce nesplnil zákonné podmínky pro převod, neexistuje žádný smysluplný důvod k podání předmětné žaloby. Pokud jde o komerční jednotky, které byly jako komerční již stavěny a kolaudovány a které tedy nikdy nepodléhaly režimu převodu dle zák. č. 72/1994 Sb. nemá žaloba žádný reálný základ – uvedené jednotky jsou v jiném režimu, podíly na výnosech stejně jako výkon správy všech členů družstva jsou rovnodílné a do budoucna sami členové rozhodnou, jestli tyto komerční prostory budou spravovat jako družstevníci nebo zda přemění formu např. na akciovou společnost.

3. Soud hodnotil v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů každý důkaz jednotlivě, všechny důkazy ve vzájemné souvislosti a dospěl k závěru, že byl dále uvedenými důkazy prokázán tento skutkový stav.

Ze stanov žalovaného ze dne 12. 6. 2012 (dále jen „stanovy z roku 2012“) z čl. XXXI. bod 1 bylo zjištěno, že členové družstva, kteří nevyzvali ve lhůtě podle § 23, odst. 2), zákona č. 72/1994 Sb., ve znění novel, družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu (ke garáži), k němuž mají právo družstevního nájmu, případně s nimiž družstvo dosud neuzavřelo smlouvu o převodu vlastnictví k tomuto družstevnímu bytu (ke garáži), nebo byla-li tato smlouva sice uzavřena, ale nebyl ohledně ní proveden vklad do katastru nemovitostí, mají právo na bezplatný převod předmětného družstevního bytu, garáže, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na komerčních nebytových prostorách, jestliže nejpozději do tří měsíců od data konání členské schůze, která schválí návrh představenstva na vyplacení nesplaceného investičního úvěru, uzavřou s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o převodu bytu (garáže), spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na komerčních nebytových prostorách a o budoucí smlouvě o úplatném přenechání práva hospodaření s komerčními nebytovými prostorami a o jejich správě s obsahem podle odst. 2. (dále jen „smlouva o smlouvě budoucí“), z bodu 2 bylo zjištěno, že smlouva o smlouvě budoucí obsahuje zejména označení účastníků (družstvo – člen, respektive společní členové), označení družstevního bytu (případně garáže), určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, označení komerčních nebytových prostor s určením velikosti spoluvlastnického podílu člena, vyčíslení podílu člena na nesplacených úvěrech a úrocích z úvěrů vztahujících se k družstevnímu bytu (respektive garáži) a ke spoluvlastnickému podílu na komerčních nebytových prostorách se závazkem k jeho splacení ve sjednaném termínu, závazek družstva uzavřít do stanovené doby smlouvu o bezplatném převodu družstevního bytu, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na komerčních prostorách podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění novel, a závazek člena uzavřít smlouvu o úplatném přenechání práva hospodaření s komerčními nebytovými prostorami a o jejich správě na dobu určitou družstvu, s vymezením práva hospodaření jako souhrnu práv a

povinností pronajímatele ve vztahu k nájemcům komerčních nebytových prostor, přičemž její vzor bude přílohou smlouvy o smlouvě budoucí, a dále shodné stvrzení účastníků, že případné dřívější smlouvy o smlouvě budoucí pozbyly právní účinnosti. Vzor smlouvy o smlouvě se vzorem smlouvy o úplatném přenechání práva hospodaření s komerčními nebytovými prostorami schvaluje členská schůze.

Ze stanov žalovaného ze dne 12. 11. 2014, účinných ke dni rozhodnutí zdejšího soudu, (dále jen „stanovy“) z čl. 74 bylo zjištěno, že tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 12. 11. 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného. Z čl. 69 bod 1 bylo zjištěno, že členové družstva, kteří dosud nevyzvali družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu (ke garáži), k němuž mají právo družstevního nájmu (dále jen jednotka), mají právo na bezplatný převod jednotky (včetně podílu na pozemcích) podle příslušných ustanovení NOZ a zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů (dále jen zákon o převodu vlastnického práva), jestliže požádají družstvo o převod vlastnictví jednotky. Z čl. 69 bod 2 bylo zjištěno, že na základě žádosti předložené nejpozději do 15. 5. (resp. do 15. 11.) běžného roku a po zaplacení všech dluhů a poplatků souvisejících s převodem jednotky uzavře družstvo s členem smlouvu o bezplatném převodu jednotky tak, aby mohl být převod jednotky uskutečněn vždy k 1. 7. běžného roku (resp. k 1. 1. následujícího roku). Z dopisů adresovaných žalovanému mimo jiných i žalobcem v únoru, květnu, červnu, září roku 2013 bylo mimo jiné zjištěno, že pisatelé včetně žalobce požadují po žalovaném převod bytů, nebytových prostor a komerčních prostor dle jeho schválení členskou schůzí a zapracováním do stanov žalovaného z roku 2012.

Z dopisu žalovaného ze dne 17. 3. 2013 (na dopise uvedený rok 2012 považuje soud z kontextu dopisu za obyčejnou písařskou chybu) adresovaného mimo jiným i žalobci je mimo jiné zjištěno, že žalovaný si je vědom ustanovení stanov žalovaného z roku 2012 týkajícího se převodu bytů a komerčních prostor do osobního vlastnictví s odkazem na zák. č. 72/1994 Sb., když na základě tohoto je družstvo sice povinno převádět na nové vlastníky spolu s bytem podíl na společných prostorech domu a nebytové prostory, ovšem pouze ty nebytové prostory, které vznikly na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostorů budovy. Problematika převodu bytů nebyla na členské schůzi dořešena, představenstvo tak bude členské schůzi tuto problematiku předkládat.

Z dopisu žalovaného adresovaného žalobci a) [REDAKCE] ze dne 6. 8. 2013 bylo zjištěno, že tímto dopisem žalovaný potvrdil žalobci, že dne 28. 6. 2013 obdržel dopis z 23. 6. 2013, ve kterém žádá žalobce předložení smluv dle čl. XXXI. stanov družstva, tedy předložení smlouvy o smlouvě budoucí o převodu bytu (garáže), spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na komerčních nebytových prostorech a o budoucí smlouvě o úplatném přenechání práva hospodaření s komerčními nebytovými prostorami a jejich správě. Představenstvo družstva je toho názoru, že pominuly důvody k uzavírání smluv o smlouvách budoucích, neboť družstvo splatilo všechny investiční úvěry, a to jak samo za sebe v případě zateplení bytového domu vztahující se k nebytové části sloužící komerčním účelům, tak i za jednotlivé členy družstva. Proto je možné přímo uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví jednotky spolu se spoluvlastnictvím společných částí domu tak, jak to odpovídá ust. zák. č. 72/1994 Sb., po splnění podmínek již uvedených v dopise z 23. 8. 2012, dále dle navrhovaného dokumentu Převod jednotek do osobního vlastnictví uveřejněného ve vitrinách družstva. V dopise je dále uvedeno, že aby mohl pokračovat převod vlastnictví jednotky spolu se spoluvlastnictvím společných částí domu dle žádosti žalobce ze dne 4. 6. 2012, je nutné zaplatit celkovou částku 189 249,24 Kč na v dopise uvedený účet družstva. Po vyúčtování záloh na užívání bytu a služeb spojených s užíváním bytu za rok 2012, které se v současné době dokončuje, bude nutné uhradit vzniklý nedoplatek a eventuálně další závazky, které by vznikly do podpisu smlouvy. Vklad do katastru nemovitostí bude provádět družstvo. Žalovaný tak

nepředpokládá, že bude uzavírat smlouvy o smlouvách budoucích, tedy je ani neposílá s tím, že vlastní smlouvy o převodu vlastnictví jednotky spolu se spoluvlastnictvím společných částí domu bude představenstvo předkládat členské schůzi k odsouhlasení.

Ze zápisu členské schůze žalovaného ze dne 22. 10. 2013 bylo zjištěno, že mimo jiné tato členská schůze schválila v bodě 9 svého usnesení, že členská schůze vzala na vědomí informaci představenstva k převodům bytů, garáží, pozemků a nebytových prostor a rozhodla o vypracování detailních variant realizace převodů bytů a podílů na nebytových prostorech komisí složenou z představenstva a členů družstva [redacted], [redacted] a [redacted] (případně dalších dobrovolníků z řad členů družstva) do konce března 2014.

Z dopisů Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště [redacted], adresovaných pro informaci zdejšímu soudu bylo zjištěno, že dne 14. 4. 2016 byl katastrálnímu úřadu doručen Návrh na vklad č.j. [redacted], zrušení bytového spoluvlastnictví k bytovým a nebytovým jednotkám v domě č.p. [redacted], [redacted], [redacted], část obce [redacted], na pozemku p. č. st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted] v katastrálním území [redacted], evidované ve vlastnictví Stavební bytové družstvo Pernštejn, IČ 00486337, s tím, že Návrh na vklad splňuje podmínky dané zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, pro zápis do katastru nemovitostí, bude tak dne 4. 5. 2016 rozhodnuto o povolení zrušení bytového spoluvlastnictví a s účinností ke dni 14. 4. 2016 bytové a nebytové jednotky v domě č.p. [redacted], [redacted], [redacted], část obce [redacted], na pozemku p. č. st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted], st. [redacted] v katastrálním území [redacted] zaniknou. Dále bylo zjištěno, že dne 7. 6. 2016 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad vlastnického práva na základě prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek dle obč. zákoníku ze dne 7. 6. 2016, týkající se pozemku st. p. č. [redacted] v k. ú. [redacted], evidovaného ve vlastnictví žalovaného s tím, že návrh na vklad splňuje podmínky dané zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, pro zápis do katastru nemovitostí, bude tak rozhodnuto o povolení vzniku vlastnického práva k nově vymezeným bytovým jednotkám, a to s účinností ke dni 7. 6. 2016. Z ostatních provedených důkazů soud nezjistil takové skutečnosti, které by vedly k závěrům důležitým pro toto rozhodnutí.

4. Mezi účastníky bylo nesporné, že žalobci jsou členové Stavebního bytového družstva Pernštejn, tedy žalovaného, nájemci bytové jednotky shora specifikované. Svou žalobou se domáhají nahrazení projevu vůle žalovaného k uzavření smlouvy, která je přílohou rozsudku, ohledně této bytové jednotky, se kterou je neoddělitelně spojen podíl na společných částech nemovitosti o velikosti id. 636/78052 vzhledem k celku, (dále jen „jednotka“), dále ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti id. 636/42826 vzhledem k celku na nemovitých věcech (dále jen „komerční nebytové prostory“). Z tvrzení účastníků a ze samotné korespondence mezi účastníky, jak uvedeno shora, bylo zjištěno, že v průběhu roku 2013 se mimo jiných členů družstva domáhal i žalobce převodu bytů, nebytových prostor a komerčních prostor s odkazem na stanovы žalovaného z roku 2012 jejich čl. XXXI bodů 1, 2. Dle jejich ustanovení tak vyzýval mimo jiných i žalobce žalovaného k předložení smlouvy o budoucí smlouvě o převodu bytu (garáže), spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na komerčních nebytových prostorech. Z komunikace z průběhu roku 2013, dále ze zápisu členské schůze žalovaného ze dne 22. 10. 2013 bylo zjištěno, že k uzavření smluv o převodu reálně v tomto roce nedojde s ohledem na i usnesení členské schůze, která rozhodla o vypracování detailních variant realizace převodů bytů a podílů na nebytových prostorech komisí složenou z představenstva a členů družstva do konce března 2014. Žalobci podali svou žalobu 23. 12. 2013, tedy za situace, kdy jim bylo známo stanovisko družstva nejen ze samotné korespondence s představenstvem družstva, ale i v rámci usnesení nejvyššího orgánu žalovaného – členské schůze, na jejímž rozhodování se podílí i sami žalobci. Dále s ohledem na skutečnost, že několik měsíců je platný a od 1. 1. 2014 i účinný nový občanský zákoník, který mimo mnoho dalšího ruší občanský zákoník z roku 1964 a dále i pro problematiku tohoto řízení podstatný zákon č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů). Žalovaný považoval v době podání žaloby tuto za minimálně předčasnou, když žalovaný již delší dobu připravuje převody bytových jednotek do vlastnictví jednotlivých členů

družstva. Dále s ohledem na změnu zákonné úpravy žalovaný následně i návrhy u katastrálního úřadu, jak bylo soudem z tohoto úřadu zjištěno, provedl návrh na vklad vlastnického práva na základě prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek dle občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014. Dále byly žalovaným schváleny, a to nejvyšším orgánem – členskou schůzí stanovy, dne 12. 11. 2014, které byly schváleny jako změny dosavadních stanov, a dále v čl. 69 upravují převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů. V tomto článku je uvedeno, za jakých podmínek mohou členové družstva vyzvat žalovaného k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu (ke garáži), k němuž mají právo družstevního nájmu, dle ust. NOZ a zák. č. 311/2013 Sb. soud v průběhu řízení tak dospěl k závěru, že nárok žalobců na převod jednotky je třeba v době rozhodnutí soudu posuzovat dle platné právní úpravy, a to stanov žalovaného ze dne 12. 11. 2014 a v této době platných a účinných právních předpisů. Stanovy žalovaného uvádí v bodu 2 čl. 69 podmínky (viz shora), za kterých lze požádat o převod jednotky do vlastnictví člena družstva. Soud se však nezabýval splněním těchto podmínek, když žalobci sdělili k dotazu soudu při jednání, že žalobci trvají na své žalobě podané před lety s odkazem na stanovy žalovaného z roku 2012 jako celku, tedy žádají o převedení nejen bytu do osobního vlastnictví, ale i alikvotního podílu na nebytových komerčních prostorách dle připuštěné změny žaloby. Z tohoto důvodu soud neprováděl dokazování ke splnění podmínek bodu 2 čl. 69 stanov žalovaného, když soud dospěl k závěru, že lze ze strany žalobců požadovat dle platných stanov převod jednotky, nikoliv podílu na nebytových komerčních prostorách, když tento stanov žalovaného nepřipouští. Rozhodnutí žalovaného o schválení stanov je v kompetenci nejvyššího orgánu žalovaného - členské schůze, na které rozhodují i samotní žalobci, je tak i na nich a na jejich rozhodnutí, jaká usnesení budou členskou schůzí schvalována za použití demokratického principu dle zákona a stanov. Je pravda, že stanovy žalovaného z roku 2012 se zmiňovaly i o převodu nebytových komerčních prostor s tím, že pravidla, podmínky o tomto nebyly ke dni podání žaloby jednoznačné a určité, je nad rámec tohoto řízení a soud se nezabýval určitostí, srozumitelností, a tedy platností čl. XXXI stanov žalovaného z roku 2012 a to s ohledem na závěr shora učiněný, tedy že soud rozhoduje v době platnosti a účinnosti stanov žalovaného a právních předpisů. Bylo tak na žalobcích, kteří disponují žalobou reagovat procesně na změnu právní úpravy – nového prohlášení vlastníka dle předpisů účinných od 1. 1. 2014, dále nového znění schválených stanov, které jsou změnou stanov dosavadních. V průběhu dokazování vyplynulo z nesporného tvrzení účastníků, že v družstvu žalovaného byl ke dni rozhodnutí soudu převeden dosud jeden byt, nikoliv však podíl na nebytových komerčních prostorách, dle stanov žalovaného. Za dané situace nemohl soud žalobě vyhovět a tuto zamítl.

5. Vzhledem k tomu, že žalovaný měl ve věci plný úspěch, má dle ust. § 142 odst. 1 věta první o.s.ř. proti žalobcům právo na náhradu nákladů řízení za právní zastoupení v částce 20 328 Kč, tj. 6 úkonů právní služby po 2 500 Kč, 6 x 300 Kč režijní paušál, vše dle advokátního tarifu, daň z přidané hodnoty ve výši 3 528 Kč.
6. Lhůta k plnění byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 věta před středníkem o. s. ř., když soud neshledal důvody pro stanovení delších lhůt.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím podepsaného soudu. Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Pardubice 12. dubna 2018

Mgr. Ing. Eva Poláčková v. r.  
předsedkyně senátu